

**«ՀԱՆՐՈՒԹՅԱՆ ԳԵՐԱԿԱ ՇԱՀ ՃԱՆԱԶՎԱԾ
ՏԱՐԱԾՔՆԵՐՈՒՄ ՕՏԱՐՄԱՆ ԵՆԹԱԿԱ
ՍԵՓԱԿԱՆՈՒԹՅԱՆ ՆԿԱՐԱԳՐՈՒԹՅԱՆ
ԱՐՁԱՆԱԳՐՈՒԹՅՈՒՆԸ ԿԱԶՄԵԼԻՍ ՕԳՏԱԳՈՐԾՎՈՂ
ՏԵԽՆԻԿԱԿԱՆ ՍԱՐՔԱՎՈՐՈՒՄՆԵՐԻ ՑԱՆԿԸ, ԴՐԱՆՑ
ԿԻՐԱՌՄԱՆ ԿԱՐԳԸ, ՕՏԱՐՎՈՂ ՍԵՓԱԿԱՆՈՒԹՅԱՆ
ՆԿԱՐԱԳՐՈՒԹՅԱՆ ԿԱԶՄՄԱՆ ԸՆԹԱՑԱԿԱՐԳԸ,
ՄԵԹՈԴԱԲԱՆՈՒԹՅՈՒՆԸ, ՕՏԱՐՄԱՆ ԵՆԹԱԿԱ
ՍԵՓԱԿԱՆՈՒԹՅԱՆ ՆԿԱՐԱԳՐՈՒԹՅԱՆ
ԱՐՁԱՆԱԳՐՈՒԹՅԱՆ, ԻՆՉՊԵՍ ՆԱԵՎ ԴՐԱ ԿԱԶՄՄԱՆ
ՀԱՄԱՐ ՀԻՄՔ ՀԱՆԴԻՍԱՑԱԾ ՆՅՈՒԹԵՐԻ
ՊԱՀՊԱՆՄԱՆ ԿԱՐԳՆ ՈՒ ԺԱՄԿԵՏՆԵՐԸ ՍԱՀՄԱՆԵԼՈՒ
ԵՎ ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅԱՆ
ԿԱՌԱՎԱՐՈՒԹՅԱՆ 2007 ԹՎԱԿԱՆԻ ՀՈՒՆՎԱՐԻ 25-Ի
N 108-Ն ՈՐՈՇՄԱՆ 4-ՐԴ ԿԵՏՈՎ ՀԱՍՏԱՏՎԱԾ N 2
ՀԱՎԵԼՎԱԾՆ ՈՒԺԸ ԿՈՐՑՐԱԾ ՃԱՆԱԶԵԼՈՒ ՄԱՍԻՆ»
ԵՎ «ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅԱՆ
ԿԱՌԱՎԱՐՈՒԹՅԱՆ 2022 ԹՎԱԿԱՆԻ ՕԳՈՍՏՈՍԻ 24-Ի
N 1355-Ն ՈՐՈՇՄԱՆ ՄԵՋ ԼՐԱՑՈՒՄՆԵՐ ԿԱՏԱՐԵԼՈՒ
ՄԱՍԻՆ» ՀՀ ԿԱՌԱՎԱՐՈՒԹՅԱՆ ՈՐՈՇՈՒՄՆԵՐԻ
ՆԱԽԱԳԾԵՐԻ ՓԱԹԵԹ**

ՆԱԽԱԳԻԾ

ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅԱՆ ԿԱՌԱՎԱՐՈՒԹՅՈՒՆ

ՈՐՈՇՈՒՄ

2026 թվականի N -Ն

**ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅԱՆ ԿԱՌԱՎԱՐՈՒԹՅԱՆ 2022 ԹՎԱԿԱՆԻ
ՕԳՈՍՏՈՍԻ 24-Ի N 1355-Ն ՈՐՈՇՄԱՆ ՄԵՋ ԼՐԱՑՈՒՄՆԵՐ ԿԱՏԱՐԵԼՈՒ ՄԱՍԻՆ**

Ղեկավարվելով «Նորմատիվ իրավական ակտերի մասին» օրենքի 33-րդ և 34-րդ հոդվածների պահանջներով՝ Հայաստանի Հանրապետության կառավարությունը **որոշում է**.

1. Հայաստանի Հանրապետության կառավարության 2022 թվականի օգոստոսի 24-ի «Հայաստանի Հանրապետությունում գնահատման ստանդարտները, ինչպես նաև գնահատողի վարքագծին ներկայացվող պահանջները սահմանելու մասին» N 1355-Ն որոշման (այսուհետ՝ Որոշում) 1-ին կետի 1-ին ենթակետով սահմանված N 1 հավելվածի 11-րդ կետի 1-ին ենթակետում «օբյեկտի տեղազննությունը» բառերից հետո լրացնել «(բացառությամբ հանրության գերակա շահերի ապահովման նպատակով սեփականության օտարման գնահատման, որոնց դեպքում տեղազննման արդյունքները կազմվում են «Հանրության գերակա շահերի ապահովման նպատակով սեփականության օտարման մասին» օրենքով սահմանված նկարագրության արձանագրության կարգով)» բառերը:

2. Որոշման 1-ին կետի 2-րդ ենթակետով սահմանված N 2 հավելվածում.

1) 12-րդ կետում «եթե այլ բան գնահատման առաջադրանքով սահմանված չէ» բառերից հետո լրացնել «, բացառությամբ հանրության գերակա շահերի ապահովման նպատակով սեփականության օտարման գնահատման, որոնց դեպքում տեղազննման արդյունքները կազմվում են «Հանրության գերակա շահերի ապահովման նպատակով սեփականության օտարման մասին» օրենքով սահմանված նկարագրության արձանագրության կարգով» բառերը:

2) լրացնել նոր՝ 9-րդ գլուխ հետևյալ բովանդակությամբ.

«9. ՀԱՆՐՈՒԹՅԱՆ ԳԵՐԱԿԱ ՇԱՀԵՐԻ ԱՊԱՀՈՎՄԱՆ ՆՊԱՏԱԿՈՎ ՍԵՓԱԿԱՆՈՒԹՅԱՆ ՕՏԱՐՄԱՆ ԳՆԱՀԱՏՈՒՄԸ

82. Հանրության գերակա շահերի ապահովման նպատակով սեփականության օտարման գնահատման իրականացման վրա տարածվում է նաև «Հանրության գերակա շահերի ապահովման նպատակով սեփականության օտարման մասին» օրենքով սահմանված պահանջները:

83. Հանրության գերակա շահերի ապահովման նպատակով սեփականության օտարման դեպքում գնահատվում է անշարժ գույքի

շուկայական արժեքը:

84. Հանրության գերակա շահերի ապահովման նպատակով սեփականության օտարման գնահատման օբյեկտ են համարվում «Հանրության գերակա շահերի ապահովման նպատակով սեփականության օտարման մասին» օրենքով սահմանված հողամասը, հողամասի վրա գտնվող անշարժ գույքը (շենքեր, շինություններ, այլ ամրացված գույք և այլն), ինչպես նաև հողամասի վրա գտնվող այլ բարելավումներ:

85. Հանրության գերակա շահերի ապահովման նպատակով սեփականության օտարման դեպքում գնահատման համար տեղազննման արդյունքները կազմվում են «Հանրության գերակա շահերի ապահովման նպատակով սեփականության օտարման մասին» օրենքով սահմանված նկարագրության արձանագրության կարգի համաձայն:

86. Գնահատում իրականացնելիս ենթադրությունները և հատուկ ենթադրությունները պետք է իրականացնել Ընդհանուր ստանդարտի 30-րդ կետով սահմանված դրույթներին համապատասխան:

87. Հանրության գերակա շահերի ապահովման նպատակով սեփականության օտարման դեպքում գնահատման համար պետք է կիրառվեն Ընդհանուր ստանդարտի 32-րդ կետով սահմանված հիմնական մոտեցումները և մեթոդները:

88. Հանրության գերակա շահերի ապահովման նպատակով սեփականության օտարման դեպքում համեմատական մոտեցմամբ անշարժ գույքի գնահատման համար անհրաժեշտ է պահպանել սույն հավելվածի 24-33-րդ կետերով սահմանված պահանջները:

89. Հանրության գերակա շահերի ապահովման նպատակով սեփականության օտարման դեպքում եկամտային մոտեցմամբ անշարժ գույքի գնահատման համար անհրաժեշտ է պահպանել սույն հավելվածի 34-38-րդ կետերով սահմանված պահանջները:

90. Հանրության գերակա շահերի ապահովման նպատակով սեփականության օտարման դեպքում ծախսային մոտեցմամբ անշարժ գույքի գնահատման համար անհրաժեշտ է պահպանել սույն հավելվածի 39-47-րդ կետերով սահմանված պահանջները:

91. Հանրության գերակա շահերի ապահովման նպատակով սեփականության օտարման դեպքում ծախսային մոտեցմամբ գնահատման

Ժամանակ հողամասերը պետք է դիտարկել որպես չկառուցապատված (ազատ) հողամաս առանց բարելավումների, իսկ հողամասում առկա շենք-շինությունները, ծառերը և մշակաբույսերը պետք է գնահատվեն առանձին:

92. Ծախսային մոտեցմամբ հողամասում առկա շենք-շինությունների գնահատումը պետք է իրականացվի սույն հավելվածի 45-47 կետերի համաձայն:

93. Ծախսային մոտեցմամբ հողամասում առկա ծառերի և մշակաբույսերի գնահատումը պետք է իրականացվի հաշվի առնելով դրանց բերքատվությունը, իսկ փայտանյութ համարվող ծառերի դեպքում փայտի որակը և ծավալը, մասնավորապես.

1) պտղատու ծառերը պետք է գնահատվեն այգետնկման տարիքի հիման վրա: Պտղատու ծառերի (թփերի) դիմաց փոխհատուցման արժեքը որոշվում է դրա վրա ներդրված արժեքի և տվյալ ծառատեսակի (թփատեսակի) մեկ տարվա բերքի փոխհատուցման շուկայական արժեքի հանրագումարի հիման վրա, որը բազմապատկվում է այն տարիների քանակով, որոնք անցել են ծառի տնկումից սկսած, սակայն չգերազանցելով տվյալ տեսակի համար բերքատվության հասնելու համար անհրաժեշտ տարիների քանակը: Գնահատման համար անհրաժեշտ են հետևյալ ելակետային տվյալները՝ ծառատեսակ, ծառի տարիք, ծառի գտնվելու տարածաշրջանը: Պտղատու ծառերի (թփերի) վրա կատարված ներդրման արժեքի որոշման համար պետք է որոշվի տնկիների շուկայական արժեքը՝ Հայաստանի Հանրապետությունում տնկիների շուկայական միջին գների հիման վրա: Սահմանված ծառատեսակի տնկիի գինը որոշելուց հետո պետք է հաշվարկվի պտղատու ծառի պահպանման համար անհրաժեշտ տարեկան ծախսերը, որպես այդ տարածքում ընդունված ծախսերի համագումար:

Պտղատու ծառերը գնահատելիս պետք է հաշվի առնել (ուսումնասիրել) հետևյալ գործոնները՝ ծառի տարիք (ոչ ավել քան ծառի բերք տալու տարիք), մեկ տարվա բերքի շուկայական արժեք, կատարված ներդրման արժեք:

2) փայտանյութ տվող ծառերը պետք է գնահատվեն ըստ տարիքի՝ փայտանյութի որակի ու ծավալի հիման վրա: Փայտանյութ տվող ծառերը գնահատելիս պետք է հաշվի առնել (ուսումնասիրել) հետևյալ գործոնները՝ ծառատեսակ, ծառի տրամագիծ, վերամշակման ենթակա բնի չափսեր: Փայտանյութի շուկայական արժեքը պետք է սահմանվի գնահատման պահի դրությամբ Հայաստանի Հանրապետությունում փայտանյութի շուկայում առկա միջին արժեքի հիման վրա:

3) մշակաբույսերը գնահատվում են՝ հիմք ընդունելով մշակաբույսի տարեկան զուտ շուկայական արժեքը: Մշակաբույսի գնահատելիս պետք է հաշվի առնել (ուսումնասիրել) հետևյալ գործոնները՝ մշակաբույսի շրջանը, մշակաբույսի տեսակը, բերքատվությունը, մշակաբույսի արժեքը, հողամասի մակերեսը, որի վրա գտնվում է գնահատվող մշակաբույսը: Մշակաբույսի մեկ տարվա եկամտի զուտ շուկայական արժեքը մշակաբույսից ստացվող մեկ տարվա բերքի շուկայական արժեքն է: Մեկ տարվա եկամտի զուտ շուկայական արժեքի որոշման համար պետք է որոշվի տվյալ մշակաբույսից ստացվող բերքի մեկ կիլոգրամի շուկայական արժեքը նվազեցնելով դրա պահպանման և սպասարկման համար իրականացված ծախսերը:

94. Բերքատվության միջինացված չափը և այլ գնագոյացման գործոնները որոշվում են.

1) համապատասխան մասնագիտացված նորմատիվային տեղեկագրերում ներկայացված տվյալների հիման վրա,

2) պաշտոնական հրապարակված հավաստի տեղեկությունների հիման վրա,

3) «Գնահատման գործունեության մասին» օրենքի 16-րդ հոդվածի 2-րդ մասի 3-րդ կետի համաձայն պայմանագրային հիմունքներով գնահատմանը ներգրավված այլ համապատասխան մասնագետի միջոցով:

95. Այն դեպքերում, երբ գնահատման համար օգտագործվում է մեկից ավելի մոտեցումներ՝ դրանց համաձայնեցման արդյունքում ձևավորված շուկայական արժեք է ընդունվում մոտեցումների կիրառման արդյունքում ստացված առավել բարձր արժեքը:

96. Գնահատման համար մեկ կամ երկու դասական մոտեցումների կիրառման անհնարինության դեպքում՝ դրանց չկիրառման հիմնավոր պատճառաբանությունն իրականացվում է Որոշման 1-ին կետի 1-ին ենթակետով սահմանված N 1 հավելվածով սահմանված կարգավորումների համաձայն:»:

3. Սույն որոշումն ուժի մեջ է մտնում պաշտոնական հրապարակմանը հաջորդող օրվանից:

Հայաստանի Հանրապետության

վարչապետ

Ն. Փաշինյան

2026 թ. Երևան

ՆԱԽԱԳԻԾ

**ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅԱՆ ԿԱՌԱՎԱՐՈՒԹՅՈՒՆ
ՈՐՈՇՈՒՄ**

2026 թվականի _____ -ի N _____-Ն

**ՀԱՆՐՈՒԹՅԱՆ ԳԵՐԱԿԱ ՇԱՀ ՃԱՆԱԶՎԱԾ ՏԱՐԱԾՔՆԵՐՈՒՄ ՕՏԱՐՄԱՆ ԵՆԹԱԿԱ
ՍԵՓԱԿԱՆՈՒԹՅԱՆ ՆԿԱՐԱԳՐՈՒԹՅԱՆ ԱՐՁԱՆԱԳՐՈՒԹՅՈՒՆԸ ԿԱԶՄԵԼԻՍ
ՕԳՏԱԳՈՐԾՎՈՂ ՏԵԽՆԻԿԱԿԱՆ ՍԱՐՔԱՎՈՐՈՒՄՆԵՐԻ ՑԱՆԿԸ, ԴՐԱՆՑ ԿԻՐԱՌՄԱՆ
ԿԱՐԳԸ, ՕՏԱՐՎՈՂ ՍԵՓԱԿԱՆՈՒԹՅԱՆ ՆԿԱՐԱԳՐՈՒԹՅԱՆ ԿԱԶՄՄԱՆ
ԸՆԹԱՑԱԿԱՐԳԸ, ՍԵԹՈՂԱԲԱՆՈՒԹՅՈՒՆԸ, ՕՏԱՐՄԱՆ ԵՆԹԱԿԱ
ՍԵՓԱԿԱՆՈՒԹՅԱՆ ՆԿԱՐԱԳՐՈՒԹՅԱՆ ԱՐՁԱՆԱԳՐՈՒԹՅԱՆ, ԻՆՉՊԵՍ ՆԱԵՎ ԴՐԱ
ԿԱԶՄՄԱՆ ՀԱՄԱՐ ՀԻՄՔ ՀԱՆԴԻՍԱՑԱԾ ՆՅՈՒԹԵՐԻ ՊԱՀՊԱՆՄԱՆ ԿԱՐԳԸ ՈՒ
ԺԱՄԿԵՏՆԵՐԸ ՍԱՀՄԱՆԵԼՈՒ ԵՎ ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅԱՆ
ԿԱՌԱՎԱՐՈՒԹՅԱՆ 2007 ԹՎԱԿԱՆԻ
ՀՈՒՆՎԱՐԻ 25-Ի N 108-Ն ՈՐՈՇՄԱՆ 4-ՐԴ ԿԵՏՈՎ ՀԱՍՏԱՏՎԱԾ N 2
ՀԱՎԵԼՎԱԾՆ ՈՒԺԸ ԿՈՐՑՐԱԾ ՃԱՆԱԶԵԼՈՒ ՄԱՍԻՆ**

Ղեկավարվելով «Հանրության գերակա շահերի ապահովման նպատակով սեփականության օտարման մասին» օրենքի 7-րդ հոդվածի 6-րդ մասի, 15-րդ հոդվածի, «Նորմատիվ իրավական ակտերի մասին» օրենքի 37-րդ հոդվածի 1-ին մասի պահանջներով՝ Հայաստանի Հանրապետության կառավարությունը **որոշում է.**

1. Սահմանել՝

1) հանրության գերակա շահ ճանաչված տարածքներում օտարման ենթակա սեփականության նկարագրության արձանագրությունը կազմելիս օգտագործվող տեխնիկական սարքավորումների ցանկը՝ համաձայն N 1 հավելվածի,

2) հանրության գերակա շահ ճանաչված տարածքներում օտարման ենթակա սեփականության նկարագրության արձանագրությունը կազմելիս օգտագործվող տեխնիկական սարքավորումների կիրառման կարգը, օտարվող սեփականության նկարագրության կազմման ընթացակարգը, մեթոդաբանությունը, օտարման ենթակա սեփականության նկարագրության արձանագրության, ինչպես նաև դրա կազմման համար հիմք հանդիսացած նյութերի պահպանման կարգն ու ժամկետները՝ համաձայն N 2 հավելվածի:

3) հանրության գերակա շահ ճանաչված տարածքներում օտարման ենթակա սեփականության նկարագրության արձանագրության օրինակելի ձևը՝ համաձայն N 3 հավելվածի:

2. Ուժը կորցրած ճանաչել Հայաստանի Հանրապետության կառավարության 2007 թվականի հունվարի 25-ի «Երևան քաղաքի վարչական սահմաններում որոշ տարածքներում բացառիկ՝ գերակա հանրային շահ ճանաչելու, գերակա հանրային շահ ճանաչված տարածքներում առկա սեփականության օբյեկտների նկարագրության արձանագրության կազմման կարգը և նկարագրության արձանագրության օրինակելի ձևը հաստատելու մասին» N 108-Ն որոշման 4-րդ կետով հաստատված N 2 հավելվածը:

3. Սույն որոշումն ուժի մեջ է մտնում պաշտոնական հրապարակման օրվան հաջորդող տասներորդ օրը:

Հայաստանի Հանրապետության

վարչապետ

Ն. Փաշինյան

2026 թ. Երևան

Հավելված N 1

ՀՀ կառավարության 2026 թվականի

_____ -ի N _____-Ն որոշման

ՑԱՆԿ

ՀԱՆՐՈՒԹՅԱՆ ԳԵՐԱԿԱ ՇԱՀ ՃԱՆԱԳՎԱԾ ՏԱՐԱԾՔՆԵՐՈՒՄ ՕՏԱՐՄԱՆ ԵՆԹԱԿԱ ՍԵՓԱԿԱՆՈՒԹՅԱՆ ՆԿԱՐԱԳՐՈՒԹՅԱՆ ԱՐԶԱՆԱԳՐՈՒԹՅՈՒՆԸ ԿԱԶՄԵԼԻՍ ՕԳՏԱԳՈՐԾՎՈՂ ՏԵԽՆԻԿԱԿԱՆ ՍԱՐՔԱՎՈՐՈՒՄՆԵՐԻ

1. Հանրության գերակա շահ ճանաչված տարածքներում օտարման ենթակա սեփականության նկարագրության արձանագրության կազմումը կատարվում է օտարվող սեփականության տեսանկարահանում և/կամ սքանավորում իրականացնելու և գույքի ամբողջական եռաչափ պատկերը ստանալու միջոցով:

Նկարագրության արձանագրության կազմման համար օգտագործվող սարքավորումներն են?

1) անօդաչու թռչող սարքեր (այսուհետ՝ ԱԹՍ)՝ դրանց վրա տեղադրված սքանավորման և «LiDAR» սենսորներ,

2) եռաչափ տարածական տվյալների ստացման համար նախատեսված մասնագիտացված սարքեր (ստատիկ կամ շարժական (մոբայլ) լազերային «LiDAR» սքանավորման համակարգեր (կայաններ)):

2. ԱԹՍ-ի կամ այլ սքանավորման համակարգի միջոցով կատարված տեսանկարահանման և սքանավորման արդյունքներն էլեկտրոնային կրիչով ի պահ են հանձնվում Նոտարին՝ հանձնման-ընդունման ակտի հիման վրա՝ «Նոտարիատի մասին» օրենքով սահմանված կարգով:

Հավելված N 2

ՀՀ կառավարության 2026 թվականի

_____ -ի N _____-Ն որոշման

**ՕՏԱՐՄԱՆ ԵՆԹԱԿԱ ՍԵՓԱԿԱՆՈՒԹՅԱՆ ՆԿԱՐԱԳՐՈՒԹՅԱՆ
ԱՐԶԱՆԱԳՐՈՒԹՅՈՒՆԸ ԿԱԶՄԵԼԻՍ ՕԳՏԱԳՈՐԾՎՈՂ ՏԵԽՆԻԿԱԿԱՆ
ՍԱՐՔԱՎՈՐՈՒՄՆԵՐԻ ՑԱՆԿԸ, ԴՐԱՆՑ ԿԻՐԱՌՄԱՆ ԿԱՐԳԸ, ՕՏԱՐՎՈՂ**

**ՍԵՓԱԿԱՆՈՒԹՅԱՆ ՆԿԱՐԱԳՐՈՒԹՅԱՆ ԿԱԶՄՄԱՆ ԸՆԹԱՑԱԿԱՐԳԸ,
ՄԵԹՈԴԱԲԱՆՈՒԹՅՈՒՆԸ, ՕՏԱՐՄԱՆ ԵՆԹԱԿԱ ՍԵՓԱԿԱՆՈՒԹՅԱՆ
ՆԿԱՐԱԳՐՈՒԹՅԱՆ ԱՐՁԱՆԱԳՐՈՒԹՅԱՆ, ԻՆՉՊԵՍ ՆԱԵՎ ԴՐԱ ԿԱԶՄՄԱՆ ՀԱՄԱՐ
ՀԻՄՔ ՀԱՆԴԻՍԱՑԱԾ ՆՅՈՒԹԵՐԻ ՊԱՀՊԱՆՄԱՆ ԿԱՐԳԸ ՈՒ ԺԱՄԿԵՏՆԵՐԸ
ՍԱՀՄԱՆԵԼՈՒ ՄԱՍԻՆ**

1. ԸՆԴՀԱՆՈՒՐ ԴՐՈՒՅԹՆԵՐ

1. Սույն կարգով սահմանվում են «Հանրության գերակա շահերի ապահովման նպատակով սեփականության օտարման մասին» օրենքի (այսուհետ՝ օրենք) համաձայն հանրության գերակա շահ ճանաչված տարածքների և դրանում առկա օտարման ենթակա սեփականության նկարագրության արձանագրությունը կազմելիս օգտագործվող տեխնիկական սարքավորումների ցանկը, դրանց կիրառման, օտարվող սեփականության նկարագրության կազմման, մեթոդաբանության, օտարման ենթակա սեփականության նկարագրության արձանագրության, ինչպես նաեւ դրա կազմման համար հիմք հանդիսացած նյութերի պահպանման կարգն ու ժամկետները:

2. ՆԿԱՐԱԳՐՈՒԹՅԱՆ ԱՐՁԱՆԱԳՐՈՒԹՅԱՆ ԿԱԶՄՈՒՄԸ

2. Հանրության գերակա շահ ճանաչելու մասին որոշումն ուժի մեջ մտնելուց հետո, երեք ամսվանից մինչև մեկ տարվա ընթացքում, օրենքով սահմանված լիազոր մարմինը կազմակերպում է օտարվող սեփականության նկարագրության արձանագրության կազմման գործընթացը:

3. Նկարագրության արձանագրության կազմումը կատարվում է անօդաչու սարքի միջոցով օտարվող սեփականության տեսանկարահանում իրականացնելով և գույքի ամբողջական եռաչափ պատկերը ստանալով: Անօդաչու սարքի միջոցով կատարված տեսանկարահանման արդյունքներն էլեկտրոնային կրիչով ի պահ են հանձնվում նոտարին՝ հանձնման-ընդունման ակտի հիման վրա «Նոտարիատի մասին» օրենքով սահմանված կարգով:

4. Նկարագրության արձանագրության կազմման աշխատանքներին մասնակցելու իրավունք ունեն ձեռքբերողը, իրավունքի պետական գրանցում ունեցող օբյեկտի սեփականատերը, իրավունքի պետական գրանցում չունեցող օբյեկտի փաստացի տիրապետողը և սեփականության օբյեկտի նկատմամբ գույքային իրավունքներ ունեցողները, եթե սեփականության նախնական ուսումնասիրության ժամանակ արձանագրությունը չի կազմվել:

5. Նկարագրության արձանագրությունը կազմվում է ոլորտի համապատասխան մասնագետների՝ գնահատողների կամ չափագրողների կողմից:

6. Նկարագրության արձանագրության համար ուսումնասիրությունը հնարավորության դեպքում համաձայնեցվում է սեփականատիրոջ և օգտագործողների և (կամ) տիրապետողների հետ: Նման համաձայնության բացակայության դեպքում, լիազոր մարմինը սեփականության նկարագրության արձանագրությունը կազմում է առկա հնարավորությունից ելնելով, որը և հիմք է հանդիսանում բարելավումները գնահատելու համար: Վերջինիս կողմից որոշվում է նկարագրության արձանագրության համար կատարվող ուսումնասիրության իրականացման կատարման ժամանակը՝ որի մասին լիազոր մարմինը ուսումնասիրության իրականացման կատարման օրվանից առնվազն 10 օր առաջ տեղեկացնում է մասնակիցներին և շահագրգիռ այլ անձանց:

7. Եթե օտարման ենթակա սեփականության սեփականատերը կամ այդ սեփականությունը փաստացի տնօրինողը խոչընդոտում են օտարվող սեփականություն մուտք գործելը կամ այլ կերպ անհնարին են դարձնում օտարվող սեփականության հասանելիությունը, ապա լիազոր մարմինն իրավասու է օտարման ենթակա սեփականության նկարագրության արձանագրությունը կազմել կառավարության սահմանած տեխնիկական սարքավորումների միջոցով, իսկ նկարագրության արձանագրությունում գույքի ներքին վիճակի վերաբերյալ տեղեկությունները արձանագրել՝ հիմք ընդունելով շուկայում առկա հարդարվածության միջին վիճակը:

8. Նկարագրության արձանագրությունը պետք է իր մեջ պարունակի տեղեկատվություն, մասնավորապես ուսումնասիրվող տարածքի, շինություն հանդիսացող հուշարձանի և գույքի մակերեսների ու ֆիզիկական վիճակի, այն արտաքին և (կամ) անհատական հատկանիշների վերաբերյալ, որոնք հնարավորություն են տալիս այդ գույքը տարբերել այլ գույքերից, գույքի սեփականատերերի և գույքային իրավունքներ ունեցող այլ անձանց՝ ներառյալ գույքի փաստացի տիրապետողների կամ օգտագործողների, գույքի նկատմամբ կիրառված սահմանափակումների (արգելանք և այլն) և ծանրաբեռնվածությունների (գրավ, հիփոթեք, սերվիտուտ և այլն), ինչպես նաև օտարվող սեփականության սեփականատիրոջ կողմից դրա կազմմանը խոչընդոտելու պայմաններում կատարված լինելու վերաբերյալ:

9. Նկարագրության արձանագրությունը պետք է իր մեջ պարտադիր պարունակի հետևյալ տեղեկատվությունը.

1) Բնակելի, հասարակական և արտադրական նշանակության շենքեր-

շինությունների համար.

ա. շենք, շինությունների չափերը (առաստաղի բարձրություն, մակերես, առանձին կանգնած շինությունների համար հողամասի չափերը նաև ծավալը յուրաքանչյուր շինության համար առանձին),

բ. գույքային իրավունքներն ու սահմանափակումները (այդ թվում՝ իրավունքների և օգտագործման նկատմամբ),

գ. տեղադրությունը, դիրքը (քարտեզից հատված անշարժ գույքի գտնվելու վայրի նշումով),

դ. տրանսպորտային հանգույցների առկայությունը,

ե. կոնստրուկտիվ նյութերի տարրերի տեսակը,

զ. հարկայնությունը, հարկը,

է. օբյեկտի կառուցման, շահագործման տարեթիվը,

ը. ավարտվածության աստիճանը (նաև յուրաքանչյուր շինության համար առանձին),

թ. առանձին կանգնած շինությունների արտաքին հարդարումը (յուրաքանչյուր կողմի համար առանձին, նշելով նյութի տեսակը),

ժ. Ներքին հարդարումը (դռներ, պատուհաններ, հատակ, առաստաղ պատեր նշելով նյութի տեսակը, առանձին կանգնած շինությունների համար հողամասում առկա բոլոր շինությունների համար առանձին),

ժա. ավտոկայանատեղիի առկայությունը կամ հնարավորությունը,

ժբ. ինժեներական ցանցերն ու կոմունալ սպասարկումը (էլեկտրամատակարարում, գազամատակարարում, ջրամատակարարում, կոյուղի, ջեռուցում և այլն),

ժգ. առանձին կանգնած շինությունների համար հողամասում առկա բարելավումները,

ժդ. նախագծային փաստաթղթերի առկայությունը,

ժե. տեխնիկական վիճակի վերաբերյալ փաստաթղթերի առկայությունը:

2) Չկառուցապատված հողամասերի համար.

ա. գույքային իրավունքներն (այդ թվում՝ կառուցապատման) ու սահմանափակումները,

բ. նպատակային և գործառնական նշանակությունը,

գ. կոմունիկացիաների առկայությունը և հնարավորությունը,

դ. կառուցապատման չափորոշիչները և սահմանափակումները,

ե. հողամասի չափերը (մակերես, լայնություն, երկարություն, երկրաչափական կառուցվածք, ճակատային մաս),

զ. տեղադրությունը (քարտեզից հատված հողամասի գտնվելու վայրի նշումով) (գտնվելու վայրը), տեղակայման գրավչությունը,

է. թեքությունը (թեք, թույլ թեք, հարթ),

ը. տրանսպորտային հանգույցների առկայությունը, մատչելիությունը:

3) Գյուղատնտեսական նշանակության հողերի համար, բացի 2-րդ կետում նշված գործոններից նաև.

ա. հողագնահատման շրջան,

բ. քարքարոտությունը,

գ. բերքատվությունը:

4) Նկարագրության արձանագրություններին պարտադիր կցվում են.

ա. իրավունքի պետական գրանցման վկայականի պատճենը,

բ. անշարժ գույքի հատակագիծը,

գ. Նախագծային (քաղաքաշինական) փաստաթղթերը (առկայության դեպքում),

դ. տեխնիկական վիճակի վերաբերյալ փաստաթղթերը (առկայության դեպքում):

5) Հողամասերում առկա պտղատու ծառերի համար.

ա) ծառատեսակը,

բ) ծառի տարիքը,

գ) ծառի գտնվելու տարածաշրջանը:

6) Հողամասում առկա փայտանյութ տվող ծառերի համար.

ա) ծառատեսակը,

բ) ծառի տրամագիծ (ծառի տրամագիծը սմ-ով՝ չափված գետնից 1.0 մ բարձրությամբ, կեղևի հետ միասին),

գ) վերամշակման ենթակա բնի չափսեր (տրամագիծ բարձրություն):

7) մշակաբույսերի համար.

ա) մշակաբույսի տեսակը,

բ) մշակաբույսի շրջանը,

գ) հողամասի մակերեսը, որի վրա գտնվում է մշակաբույսը:

8) լուսանկարները պետք է լինեն հետևյալ պարտադիր պայմաններով՝ սույն կետի 1-ին ենթակետով սահմանված առանձին կանգնած շինությունների համար՝ արտաքին լուսանկարներ անշարժ գույքի միավորի բոլոր կողմերից, անշարժ գույքի բաղկացուցիչ մաս կազմող յուրաքանչյուր շինությունների բոլոր կողմերից, ներքին լուսանկարներ՝ առնվազն մեկ լուսանկար անշարժ գույքի յուրաքանչյուր սենյակից: Ստորաբաժանված շենքերում տեղակայված անշարժ գույքերի լուսանկարների համար՝ շենքի յուրաքանչյուր կողմից, ներքին լուսանկարներ, առնվազն մեկ լուսանկար անշարժ գույքի յուրաքանչյուր սենյակից: Սույն կետի 2-րդ և 3-րդ կետերով սահմանված չկառուցապատված հողամասերի լուսանկարների համար՝ յուրաքանչյուր կողմից առնվազն մեկ լուսանկար, մոտեցման ուղիների և հարակից փողոցների լուսանկարները, հողամասում առկա բոլոր բարելավումների լուսանկարները (այդ թվում ծառեր, թփեր, մշակաբույսեր):

10. Եթե սեփականատերը (օգտագործողը, տիրապետողը) կամ ձեռք բերողը չի ստորագրում նկարագրության արձանագրությունը, ապա կազմվում է սեփականատիրոջ կամ ձեռք բերողի չստորագրման մասին ակտ և կցվում է նկարագրության արձանագրությանը՝ հանդիսանալով վերջինիս բաղկացուցիչ և անբաժանելի մասը:

11. Նկարագրության արձանագրության կազմման աշխատանքների համար վճարում է լիազոր մարմինը:

3. ՆԿԱՐԱԳՐՈՒԹՅԱՆ ԱՐԶԱՆԱԳՐՈՒԹՅԱՆ ԾԱՆՈՒՑՈՒՄԸ ԵՎ ԲՈՂՈՋԱՐԿՈՒՄԸ

12. Լիազոր մարմինը պարտավոր է օտարվող սեփականության նկարագրության արձանագրության մեկ օրինակը, այն կազմվելուց հետո ոչ ուշ, քան 3 օրվա ընթացքում, պատշաճ ձևով ուղարկել սեփականատիրոջը և սեփականության նկատմամբ գույքային իրավունքներ ունեցող անձանց, որոնք իրավունք ունեն արձանագրությունն ստանալուց հետո մեկ ամսվա ընթացքում այն բողոքարկել դատական կարգով:

4. ՆԿԱՐԱԳՐՈՒԹՅԱՆ ԱՐԶԱՆԱԳՐՈՒԹՅԱՆ, ԻՆՉՊԵՍ ՆԱԵՎ ԴՐԱ ԿԱԶՄՄԱՆ ՀԱՄԱՐ ՀԻՄՔ ՀԱՆԴԻՍԱՑԱԾ ՆՅՈՒԹԵՐԻ ՊԱՀՊԱՆՄԱՆ ԿԱՐԳՆ ՈՒ ԺԱՄԿԵՏՆԵՐԸ

13. Նկարագրության արձանագրության կազմման ընթացքում ձեռք բերված բոլոր նյութերն անհրաժեշտ է պահպանել, դրա ավարտից հետո ՀՀ օրենսդրությամբ սահմանված ժամկետներում: Պահպանված նյութերը կարող են ներառել նաև արձանագրության կազմման հիմնական, նախնական տվյալներ, հաշվարկներ, հետազոտության և վերլուծության արդյունքներ, որոնց հիման վրա կազմվել է նկարագրության արձանագրությունը:

Հավելված N 3

ՀՀ կառավարության 2026 թվականի

_____ -ի N _____ -Ն որոշման

ՆԿԱՐԱԳՐՈՒԹՅԱՆ ԱՐԶԱՆԱԳՐՈՒԹՅՈՒՆ

Հասցեն՝ _____

_____ Գույքը տիրապետողը

(ազգանունը, անունը)

ԳՈՒՅՔԻ ՈՐԱԿԱԿԱՆ ԵՎ ՔԱՆԱԿԱԿԱՆ ՏՎՅԱԼՆԵՐԻ ՆԿԱՐԱԳԻՐԸ

1. Բնակելի, հասարակական և արտադրական նշանակության շենքեր-շինություններ		
1)	Շենք, շինությունների չափերը	
2)	Գույքային իրավունքներն ու սահմանափակումները	
3)	Տեղադրությունը, դիրքը	
4)	Տրանսպորտային հանգույցների առկայությունը	
5)	Հարկայնությունը, հարկը	
6)	Կոնստրուկտիվ նյութերի տարրերի տեսակը	
	Տանիքը	
	Հիմնական պատերը	
	Միջհարկային ծածկը	
	Հարկի բարձրությունը /մ/	
	Շինության հիմքը	
7)	Առանձին կանգնած շինությունների արտաքին հարդարում	
8)	Հարդարման նկարագիրը	
	սանհանգույց	
	դռներ, պատուհաններ	
	հատակ	
	առաստաղ	
	տարածքի բարեկարգվածություն	
	պարիսպ	
9)	բազմամյա տնկարկներ	
	Ինժեներական ցանցերն ու կոմունալ սպասարկում	
	խմելու ջուր	
	ռոռոգման ջուր	
	Էլեկտրաէներգիա	
	կոյուղի	
10)	հեռախոս	
	Կառուցման տարեթիվ	
11)	Ավարտվածության աստիճանը	
12)	Ավտոկայանատեղիի առկայությունը կամ հնարավորությունը	
13)	(Քաղաքաշինական) նախագծային փաստաթղթերի	

	առկայությունը	
14)	Տեխնիկական վիճակի վերաբերյալ փաստաթղթեր առկայությունը	
15)	Օբյեկտի շահագործման ընթացքում հիմնանորոգմ կամ վերակառուցման մասին տեղեկությունները	
16)	Օբյեկտի կառուցվածքային համակարգի (կրող շրջանակ/պատ և այլն) և նրա հիմնական կառուցվածքային տարրերի համառոտ նկարագրությունը (պատի/կրող շրջանակի սյուլեր/տանիքի տեսակը և այլն)	
17)	Օբյեկտի տեխնիկական վիճակի համառոտ նկարագրությունը (ըստ նախնական ակնադիտական ստուգման արդյունքների)	
18)	Լրացուցիչ նշումներ	
2. Չկառուցապատված հողամասերի համար.		
1)	Գույքային իրավունքներ (այդ թվում՝ կառուցապատման) ու սահմանափակումներ	
2)	Նպատակային և գործառնական նշանակություն	
3)	Կոմունիկացիաների առկայությունը և հնարավորություն	
4)	Կառուցապատման չափորոշիչները և սահմանափակումներ	
5)	Հողամասի չափեր	
6)	Տեղադրություն	
7)	Թեքություն	
8)	Տրանսպորտային հանգույցների առկայությունը, մատչելիություն	
3. Գյուղատնտեսական նշանակության հողերի համար՝ 2-րդ կետում նշված տեղեկա		
1)	Հողագնահատման շրջան	
2)	Քարքարոտություն	
3)	Բերքատվություն	
4. Հողամասերում առկա ծառերի և մշակաբույսերի համար		
4.1 Պտղատու ծառերի համար		
ա)	Ծառատեսակը	
բ)	Ծառի տարիքը	
գ)	Ծառի գտնվելու տարածաշրջանը	
	4.2. Մշակաբույսերի համար	
ա)	Մշակաբույսի տեսակը	
բ)	Մշակաբույսի շրջանը	

գ)	Հողամասի մակերեսը, որի վրա գտնվում է մշակաբույսը	
		4.3. Փայտանյութ
ա)	Ճառատեսակը	
բ)	Ճառի տրամագիծ	
գ)	Վերամշակման ենթակա բնի չափսեր	

Նկարագիրը կազմեցին՝

(պաշտոնը)

(ազգանունը, անունը)

Գույքի սեփականատեր

(տիրապետող, օգտագործող)

(ազգանունը, անունը)

Ձեռքբերող

(ազգանունը, անունը)

Լիազոր մարմնի
ներկայացուցիչ

(ազգանունը, անունը)

(ազգանունը, անունը
(ստորագրությունը)

____._____.20__թ.

Հայաստանի Հանրապետության
Հարությունյան

Ա.

վարչապետի աշխատակազմի

ղեկավար

